Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

34 403

Wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN DEEL

1. Aanleiding

Dit wetsvoorstel strekt ertoe om toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen van welke zij de enige aandeelhoudster zijn en samenwerkingsvennootschappen tijdelijk toe te staan om verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren voor huisvestingsvoorzieningen ten behoeve van houders van een verblijfsvergunning asiel (hierna: vergunninghouders).

Nederland kent al geruime tijd een verhoogde asielinstroom. Deze situatie stelt het kabinet en de medeoverheden voor een grote uitdaging. De verhoogde asielinstroom legt immers een grote druk op de (nood)opvangcapaciteit van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (hierna: COA) en het vergt extra inspanning voor gemeenten om te kunnen te voldoen aan de huisvestingstaakstelling van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014[1]. In het bestuursakkoord tussen Rijk en medeoverheden[2] is het belang benadrukt van een snelle doorstroom van vergunninghouders uit de asielzoekerscentra naar huisvesting in gemeenten. Om de doorstroom op gang te brengen is voldoende beschikbare huisvesting essentieel. Deze doorstroom is nodig zodat het COA zich kan richten op haar kerntaak, de opvang van asielzoekers. Een snelle doorstroom is daarnaast van groot belang om vergunninghouders zo snel mogelijk actief deel te laten uitmaken van de Nederlandse samenleving.

Het kabinet en medeoverheden zijn van oordeel dat de instroom van vergunninghouders niet mag leiden tot grote verdringing van reguliere woningzoekenden in de sociale huursector. In het bestuursakkoord zijn daarom afspraken gemaakt om op korte termijn in te zetten op de

[1] Artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 luidt: burgemeester en wethouders dragen zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling.

[2] Bestuursakkoord «Verhoogde Asielstroom», https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2015/11/27/bestuursakkoord-verhoogde-asielinstroom.

kst-34403-3
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

realisatie van 14.000 extra, sobere en kleinschalige huisvestingsvoorzieningen bovenop de bestaande woningvoorraad voor met name vergunninghouders. Deze huisvesting kan de vorm hebben van demontabele bouw, omgebouwde leegstaande kantoren en ander vastgoed, of andere innovatieve concepten. Met de voornemens uit het bestuursakkoord kunnen gemeenten voldoen aan hun taakstelling op grond van de Huisvestingswet 2014 zonder dat dit leidt tot een grote verdringing van reguliere woningzoekenden in de sociale huursector. Uit oogpunt van draagvlak en integratie is een snelle doorstroom van groot belang om vergunninghouders zo snel mogelijk actief deel te laten uitmaken van de Nederlandse samenleving.

Zoals aangekondigd in het bestuursakkoord, neemt het kabinet drie verruimende maatregelen om het realiseren van deze huisvesting voor vergunninghouders mogelijk te maken. Zo stelt de Minister voor Wonen en Rijksdienst een financiële bijdrage beschikbaar voor het realiseren van extra huisvesting voor vergunninghouders in de vorm van een subsidieregeling en wordt het mogelijk gemaakt dat het Rijksvastgoedbedrijf rijkspanden uit de bestaande voorraad kostendekkend kan verhuren aan gemeenten. Daarnaast is afgesproken om wettelijke beperkingen die belemmeren dat toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet (hierna toegelaten instellingen) een bijdrage leveren aan de realisatie van extra huisvestingsvoorzieningen voor vergunninghouders in panden van derden, tijdelijk weg te nemen. Dit wetsvoorstel dient ter uitvoering van deze laatste afspraak.

2. Hoofdlijnen van het voorstel

In navolging van de brief aan de Tweede Kamer inzake de huisvesting van vergunninghouders van 2 oktober 2015[3] heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst op 27 november 2015 door middel van een beleidsregel[4] bij experiment het werkdomein van toegelaten instellingen dusdanig verruimd, dat zij onder voorwaarden diensten mogen leveren aan bewoners van gebouwen die beschikbaar zijn gesteld voor de huisvesting van vergunninghouders. Te denken valt aan het bijhouden van de administratie, het schoonmaken van collectieve ruimten en het verrichten van huismeesterswerkzaamheden. Deze verruiming was op korte termijn mogelijk omdat de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) ruimte bieden om diensten te leveren aan anderen dan eigen bewoners.

Gebleken is, onder andere bij de consultatie van deze beleidsregel, dat het wenselijk is om nog meer te kunnen doen. Zo kan het ook noodzakelijk zijn om alternatieve huisvestingsvoorzieningen te creëren, zoals het geschikt maken van kantoorpanden of ander leegstaand vastgoed, waarvoor een beroep gedaan wordt op toegelaten instellingen. Bij gemeenten en andere pandeigenaren is er in sommige gevallen weinig ervaring met de aanpassing, verhuur en onderhoud van gebouwen of leegstaand vastgoed ten behoeve van huisvesting van vergunninghouders. Er blijkt daarom behoefte te bestaan aan aanvullende maatregelen om het mogelijk te maken dat, indien nodig, toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen en samenwerkingsvennootschappen, gebouwen in bezit van derde partijen mogen verhuren, verbouwen of er onderhoudswerkzaamheden aan mogen verrichten.

---

[3] Kamerstukken II 2015/16, 19 637, nr. 2053.
[4] Staatscourant 2015, 43 549, Beleidsregel experiment huisvesting vergunninghouders

De Woningwet biedt deze ruimte op dit moment niet. Op basis van de Woningwet en het BTIV is het een toegelaten instelling alleen toegestaan om vastgoed dat zij in eigendom heeft te bouwen, verwerven, verhuren en vervreemden (artikel 45, tweede lid, onderdeel a) en om vastgoed dat de toegelaten instelling in eigendom heeft in stand te houden en hiertoe voorzieningen te treffen (artikel 45, tweede lid, onderdeel b). Het uitvoeren van deze werkzaamheden voor bezit van een derde partij behoort thans niet tot het werkdomein van een toegelaten instelling. In het verleden is namelijk gebleken dat met bepaalde beheerconstructies eigendoms- en exploitatierisico's voor toegelaten instellingen ontstonden, die vaak moeilijk beheersbaar bleken en bovendien een negatieve weerslag hadden op het maatschappelijk vermogen. Daarnaast traden de toegelaten instellingen in oneigenlijke concurrentie met marktpartijen die deze diensten zouden willen en kunnen uitvoeren. Daarom is in de Woningwet expliciet gekozen om het werkdomein tot het bezit in eigendom te beperken.

Het is onzeker of marktpartijen op alle locaties deze werkzaamheden op zich kunnen of willen nemen in de omvang en met de voortvarendheid die noodzakelijk zijn om de extra huisvestingsopgave het hoofd te kunnen bieden. Het is daarom van belang, zoals door betrokken partijen is aangegeven, dat toegelaten instellingen hieraan onder voorwaarden vanuit de DAEB-tak een bijdrage kunnen leveren. Het huisvesten van vergunninghouders is immers al een kerntaak van toegelaten instellingen. Met het oog daarop wordt een tijdelijke uitbreiding van het werkdomein van de toegelaten instellingen noodzakelijk geacht, zodat toegelaten instellingen deze werkzaamheden in bezit van derden kunnen uitvoeren.

Om het mogelijk te maken dat toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen en samenwerkingsvennootschappen gebouwen van derden mogen verhuren, onderhouden en in beperkte mate verbouwen, wordt voorgesteld om in de Woningwet een nieuw artikel 45a toe te voegen. Op basis van dit nieuwe artikel worden deze werkzaamheden tot het werkgebied van de toegelaten instelling gerekend indien de Minister voor Wonen en Rijksdienst toestemming heeft verleend voor het uitvoeren ervan. De Minister kan op grond van het tweede lid van het voorgestelde artikel 45a alleen toestemming verlenen als de werkzaamheden zijn gericht op het huisvesten van vergunninghouders. De aanzienlijke toename van het aantal vergunninghouders is immers de directe aanleiding voor de tijdelijke uitbreiding van het werkgebied van de toegelaten instelling en de tijdelijke uitbreiding van het werkgebied dient dan ook beperkt te blijven tot de huisvesting van deze doelgroep.

Dit wil niet zeggen dat in de woongelegenheden uitsluitend vergunninghouders mogen worden gehuisvest. Indien een gemeente dat bijvoorbeeld noodzakelijk acht omwille van de integratie of het bereiken van een zekere spreiding, kan het worden toegestaan ook andere (doel)groepen in het gebouw te huisvesten. Te denken valt aan ten minste 50% verhuur bij aanvang aan vergunninghouders, voor te schrijven in het BTIV. Het wordt om de hiervoor genoemde redenen echter niet wenselijk geacht om toegelaten instellingen toe te staan om in opdracht van een derde partij de verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden op zich te nemen van gebouwen waarin met name andere doelgroepen dan vergunninghouders worden gehuisvest.

Overigens geldt ten aanzien van de verhuurderheffing de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Dit betekent dat de pandeigenaar conform artikel 1.3 van die wet een heffing zal worden opgelegd indien deze meer dan tien verhuureenheden in bezit heeft. Er volgt een vermindering van de heffing onder andere in het geval van transformatie van vastgoed naar

een woonfunctie.[5] Onzelfstandige woonruimten tellen niet mee bij de vaststelling van de verhuurderheffing.

Indien de toegelaten instelling op grond van de voorgestelde wetswijziging de verhuur voor een derde partij verricht, tellen de verhuureenheden mee voor het bepalen van de hoogte van het leefbaarheidsbudget. Hiertoe wordt voorgesteld om artikel 45, tweede lid, onderdeel f, van de Woningwet te wijzigen.

Randvoorwaarden

Voorgesteld wordt dat de Minister voor Wonen en Rijksdienst uitsluitend toestemming zal verlenen voor de uitvoering door toegelaten instellingen van verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden in opdracht van een derde partij, indien is voldaan aan een aantal randvoorwaarden die in het BTIV zullen worden gespecificeerd. Het verlenen van toestemming zal worden gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit).

Zo zal in het BTIV worden bepaald dat de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd met instemming van een gemeente ten aanzien van een gebouw dat in eigendom is van een derde. Zowel het Rijksvastgoedbedrijf als een aantal gemeenten heeft bezit dat zij beschikbaar wil stellen voor de huisvesting van vergunninghouders. Het Rijksvastgoedbedrijf zal overigens alleen panden beschikbaar stellen door middel van verkoop of tijdelijke verhuur aan gemeenten. Ook zijn er panden in bezit van derden (leegstaande kantoren, leeg zorgvastgoed etc.) die hiervoor kunnen worden gebruikt. In al deze gevallen komt de toegelaten instelling in aanmerking om de verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Wel is het noodzakelijk dat de gemeente aangeeft dat behoefte is aan de werkzaamheden. Hiermee wordt de afstemming tussen de gemeentelijke taakstelling op basis van de Huisvestingswet 2014 en de uitvoering van de afspraken over de huisvesting van vergunninghouders geborgd.

Ook wordt een grens gesteld aan de hoogte van de investering die nodig is om het pand geschikt te maken voor bewoning. Deze grens is afgestemd op initiatieven die momenteel in het land worden uitgewerkt om snel tot huisvesting voor vergunninghouders te komen. Gedacht wordt aan een bedrag van maximaal € 10.000 per beoogde verhuureenheid, ongeacht of deze zal worden bewoond door een vergunninghouder. In een gebouw waarin vier verhuureenheden worden gerealiseerd, mag dan maximaal € 40.000 worden geïnvesteerd. Beoogd wordt dat naar oplossingen wordt gezocht die zo snel mogelijk kunnen worden toegepast en waar dus weinig investeringen voor nodig zijn. Dit betekent dat bijvoorbeeld een gebouw waarin reeds is voorzien in riolering, isolatie en brandveiligheidsvoorzieningen, eerder in aanmerking komt dan een gebouw waarin nog veel moet worden geïnvesteerd. Met een maximumbedrag per investering worden pandeigenaren, gemeenten en toegelaten instellingen aangezet om voor de minst ingrijpende oplossingen te kiezen, zonder dat het onmogelijk wordt om leegstaand vastgoed te gebruiken dat tot nu toe niet voor bewoning werd gebruikt. De Autoriteit kan de aanvraag voor toestemming afwijzen indien, los van het investeringsbedrag, de financiële risico's van de opdracht te groot worden geacht. Hiervoor gebruikt de Autoriteit zijn reguliere toetsingskader.

---

[5] Zie de website Regeling Vermindering Verhuurderheffing van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-vermindering-verhuurderheffing.

Ook zal in het BTIV worden bepaald dat de gemeente, voordat de opdracht aan de toegelaten instelling kan worden verstrekt, een markttoets in de vorm van een tender dient uit te voeren om na te gaan of de werkzaamheden niet door anderen dan toegelaten instellingen, onder door de pandeigenaar (gemeente of een derde) vooraf gestelde voorwaarden, kunnen worden uitgevoerd. Hiermee wordt oneigenlijke concurrentie met marktpartijen die deze diensten zouden willen en kunnen uitvoeren voorkomen. Het is op dit moment niet duidelijk of commerciële marktpartijen deze werkzaamheden op zich kunnen of willen nemen in de omvang die en het tempo dat noodzakelijk is voor de huisvesting van het grote aantal vergunninghouders. Indien uit de markttoets blijkt dat commerciële marktpartijen de gevraagde werkzaamheden niet tegen de gestelde voorwaarden kunnen verrichten, is er sprake van marktfalen. In dat geval kan de Minister de toegelaten instelling toestemming verlenen om de werkzaamheden te verrichten.

Het voornemen is dat de procedure voor de markttoets in het BTIV wordt vastgesteld. Het is de bedoeling daarbij aan te sluiten bij een lichte vorm van de markttoets, zoals die dient te worden uitgevoerd wanneer toegelaten instelling op grond van het hiervoor genoemde experiment diensten willen leveren ten behoeve van bewoners van gebouwen die beschikbaar zijn gesteld voor de huisvesting van vergunninghouders.

1. Een pandeigenaar stelt een gebouw beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders en formuleert een duidelijke opdracht. Hierin neemt hij op welke werkzaamheden gewenst zijn (verbouw, verhuur, onderhoud) tegen welke vergoeding. De opdracht geldt voor de duur van maximaal tien jaar, inclusief verbouw.
2. De gemeente maakt de opdracht langs elektronische weg algemeen bekend. Hiervoor gebruikt zij een modelprocedure met een doorlooptijd van twee weken.
3. Marktpartijen krijgen de gelegenheid om te reageren op de opdracht met prijsopgave.
4. Zijn er geen marktpartijen geïnteresseerd, dan kan de toegelaten instelling worden gevraagd de werkzaamheden uit te voeren. Zij mag dit doen vanuit de DAEB-tak.
5. De toegelaten instelling meldt haar voornemen tot het aannemen van de opdracht bij de Minister door middel van een toestemmingsformulier. Er wordt gecontroleerd aan de hand van de gemeenteverklaring of de procedure goed doorlopen is. Ook wordt gecontroleerd of voldaan is aan de andere randvoorwaarden, of de opdracht een looptijd heeft van maximaal tien jaar en of de DAEB-tak de werkzaamheden kan dragen.
6. De Minister geeft toestemming.
7. De opdrachtgever en de toegelaten instelling sluiten de overeenkomst.

Tijdelijke uitbreiding werkgebied

Voorgesteld wordt om de uitbreiding van het werkgebied slechts tijdelijk toe te staan. Daartoe is in artikel I, onderdeel E, in samenhang met de inwerkingtredingsbepaling van artikel II, geregeld dat het met dit wetsvoorstel in te voegen artikel 45a vijf jaar na inwerkingtreding automatisch zal komen te vervallen.

Zolang artikel 45a geldig is, kan de toegelaten instelling toestemming vragen aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst om de verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden in opdracht van de gemeente ten behoeve van vergunninghouders uit te voeren. De gegeven toestemming geldt maximaal voor de duur van tien jaar. Hiervoor is gekozen omdat in een aantal gevallen het tijdelijke transformatie van

bestaand vastgoed betreft en deze periode dan aansluit bij de maximale duur van een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan. Indien voor andere (langer durende) constructies wordt gekozen wordt de variant dat de toegelaten instelling het vastgoed permanent overneemt meer voor de hand liggend geacht. Er is voorzien in overgangsrecht voor opdrachten die de geldigheid van artikel 45a overschrijden.

Indien toch mocht blijken dat na vijf jaar nog steeds behoefte bestaat aan de inzet van toegelaten instellingen in bezit van derden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders, dan zal dit opnieuw via een wetswijziging mogelijk dienen te worden gemaakt. Via die weg is ook de betrokkenheid van het parlement bij een dergelijk verlengingsbesluit gewaarborgd.

3. Overleg met partijen

Het wetsvoorstel is in een consultatieronde aan de betrokken partijen voorgelegd. Daarnaast heeft de Autoriteit een uitvoeringstoets uitgevoerd.

Uitvoeringstoets

De Autoriteit vroeg naar de effecten van het toestaan van verhuur voor derden op de verhuurderheffing. De opdrachtgever zal worden aangeslagen voor verhuurderheffing indien deze meer dan tien verhuureenheden in bezit heeft. De reguliere regelgeving omtrent de heffing is van kracht: onzelfstandige woningen tellen niet mee en er geldt een vermindering voor de heffing in het geval van transformatie van vastgoed naar een woonfunctie.

De Autoriteit stelt dat in het voorliggende wetsvoorstel andere criteria gelden dan in de beleidsregel inzake diensten aangaande de financiering van de werkzaamheden. Anders dan bij diensten is het bij verbouw, verhuur en onderhoud niet verplicht dat de opdrachtgever alle kosten draagt. De Autoriteit signaleert daarmee grotere financiële risico's voor de toegelaten instelling. Om die reden wordt in het BTIV opgenomen dat de Autoriteit een verzoek van de toegelaten instelling kan afwijzen als de financiële risico's te groot worden geacht.

De Autoriteit heeft gevraagd uiteen te zetten hoe wordt gecontroleerd dat bij aanvang minimaal 50% van de verhuureenheden wordt verhuurd aan vergunninghouders. In het BTIV zal een toestemmingsformulier worden opgenomen, waarin de toegelaten instelling verklaart dat dit het geval is. De accountant zal dit bij controle op de toewijzingen expliciet betrekken. Het kan inderdaad voorkomen dat in een later stadium een lager percentage woningen aan vergunninghouders wordt verhuurd. Dit is mogelijk gemaakt om het leegstandsrisico voor de toegelaten instelling te beperken, bijvoorbeeld als het aantal te huisvesten vergunninghouders na een aantal jaar afneemt. Tegelijk is opgenomen dat de woningen «met name» aan vergunninghouders wordt verhuurd. Daarom zal in het BTIV worden opgenomen dat als bij een steekproef blijkt dat in de gemeente veel vergunninghouders op een woning wachten terwijl het merendeel van de woningen is verhuurd aan andere doelgroepen, de Autoriteit een aanwijzing kan geven.

De Autoriteit vroeg te verduidelijken of het maximumbedrag voor verbouwkosten van € 10.000 per verhuureenheid alleen geldt voor woningen die aan vergunninghouders worden toegewezen. Dit is niet het geval, het maximumbedrag geldt voor het totale aantal verhuureenheden dat in het gebouw wordt gerealiseerd. Het is namelijk niet op voorhand mogelijk exact te weten hoeveel vergunninghouders in het gebouw zullen

gaan wonen. Een maximumbedrag per vergunninghouder zou daarom een onwenselijke drempel opwerpen voor de toegelaten instelling om de opdracht te aanvaarden. De toegelaten instelling neemt in het toestemmingsformulier op voor welk bedrag zij zullen verbouwen en wat het te realiseren aantal verhuureenheden is. Aan de hand daarvan kan worden gecontroleerd of aan het maximumbedrag is voldaan.

Zoals de Autoriteit heeft aangegeven wordt alleen toestemming gegeven als uit het contract blijkt dat de opdracht maximaal tien jaar geldt, inclusief verbouwen.

In deze memorie van toelichting is aangegeven dat het verlenen van toestemming kan worden gemandateerd aan de Autoriteit. Op verzoek van de Autoriteit zal worden aangegeven dat deze bevoegdheid zal worden gemandateerd aan de Autoriteit.

Consultatie

Het wetsvoorstel is voor consultatie aan enkele partijen voorgelegd. Van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna VNG), Aedes, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (hierna IVBN) en Vastgoedbelang is een reactie ontvangen.

De VNG vraagt waarom een markttoets nodig is terwijl de werkzaamheden vanuit de DAEB-tak mogen worden uitgevoerd. Het huisvesten van vergunninghouders is weliswaar een DAEB-activiteit, maar het verbouwen en verhuren in opdracht van een derde nadrukkelijk niet. Zolang er een marktpartij is die de opdracht tegen de door de opdrachtgever gestelde vereisten wil uitvoeren, dient de toegelaten instelling niet in aanmerking te komen voor die opdracht. Om die reden zal de eis van de markttoets worden gehandhaafd.

De IVBN, Aedes en de VNG hebben aangegeven de markttoets in de vorm van een tender niet nodig te vinden als de eigenaar van het pand in overleg met de gemeente de opdracht aan de toegelaten instelling toekent. Tegelijk pleit Vastgoedbelang ervoor dat, vanwege de korte doorlooptijd van de markttoets, de gemeente wordt verplicht de opdracht op grote schaal bekend te maken zodat marktpartijen hierop kunnen reageren. Hieruit maakt de regering op dat het noodzakelijk is dat, hoewel de urgentie groot is, marktpartijen niet worden buitengesloten van deelname in investeringsprojecten. Zo ontstaat er een gelijk speelveld. Bovendien is het van belang dat eigenaren van gebouwen, ook als de situatie urgent is, een zorgvuldige opdrachtverstrekking doen. Tegelijk moet er snel worden gezocht naar oplossingen voor vergunninghouders. Daarom zullen er modelformulieren worden opgesteld voor zowel de opdrachtgever als de toegelaten instelling. De opdrachtgever kan daarmee zijn opdracht op eenvoudige wijze aan de gemeente aanbieden voor de markttoets, overige marktpartijen zien duidelijk welke opdracht voorligt en de toegelaten instelling kan, wanneer er geen marktinteresse is, het verzoek om toestemming indienen bij de Autoriteit. Het wordt voldoende geacht voor te schrijven dat de gemeente de opdracht langs elektronische weg algemeen bekend maakt waardoor marktpartijen op de hoogte zijn van de vraag. Doordat de opdrachtgever eventuele wijzigingen in de opdracht eerst via de markttoets bekend moet maken aan marktpartijen, wordt voorkomen dat toegelaten instellingen onder gunstiger voorwaarden de opdracht krijgen toegekend. De regering acht het, met het oog op de urgentie om vergunninghouders snel te huisvesten, niet bezwaarlijk dat toegelaten instellingen bereid zijn verliezen op de

uitvoering van de werkzaamheden te nemen in de DAEB-tak. Wel zal de Autoriteit toestemming onthouden indien de financiële risico's te groot zijn.

Vastgoedbelang vindt het minimale percentage van 50% vergunninghouders te laag en voorziet dat toegelaten instellingen «door de achterdeur» met staatssteun andere doelgroepen in bezit van derden zullen huisvesten. In lijn met het bestuursakkoord tussen kabinet en de medeoverheden is ervoor gekozen, mogelijk te maken om woningen voor vergunninghouders te mengen met woningen voor andere doelgroepen. Zo wordt integratie bevorderd en wordt voorkomen dat te grote groepen vluchtelingen op één plek worden gehuisvest. Door te waarborgen dat gedurende de loop van de opdracht met name vergunninghouders worden gehuisvest, wordt voorkomen dat opdrachtgevers en toegelaten instellingen via dit wetsvoorstel ongewenste onderlinge verhuurconstructies aangaan ten behoeve van alleen andere doelgroepen. Ook mag de geldigheid van het contract niet de maximale looptijd van 10 jaar overschrijden. Dit heeft als bijkomend positief effect dat de financiële risico's voor de toegelaten instellingen beperkt zijn.

Aedes vindt de geldigheid van het uitbreidingsartikel te kort. VNG stelt voor om, in plaats van de tijdelijkheid van de wijziging, in het BTIV op te nemen dat het artikel buiten werking kan worden gesteld, zodat kan worden ingespeeld op de op dat moment geldende vraag. De uitbreiding van het werkdomein zoals nu voorgesteld is een noodmaatregel die nodig is met het oog op de urgente behoefte aan passende huisvesting voor vergunninghouders. De regering is van mening dat een dergelijke uitbreiding van het werkdomein en een eventuele verlenging daarvan op het niveau van de formele wet moet worden geregeld.

Zoals gezegd zal, indien mocht blijken dat na vijf jaar nog steeds behoefte bestaat aan de inzet van toegelaten instellingen in bezit van derden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders, dit opnieuw via een wetswijziging mogelijk dienen te worden gemaakt.

Naar aanleiding van de reactie van Aedes is verduidelijkt dat de ontstane verhuureenheden meetellen voor het bepalen van het leefbaarheidsbudget. Deze extra middelen kunnen worden gebruikt voor woonmaatschappelijk werk in de gebouwen waar de vergunninghouders worden gehuisvest of voor het bevorderen van een schone woonomgeving.

4. Administratieve en bestuurlijke lasten

De voorgestelde markttoets dient om te verifiëren of andere partijen dan toegelaten instellingen de gevraagde investering tegen de gestelde voorwaarden zouden willen verrichten. Deze markttoets behelst een algemene bekendmaking van deze investering door de gemeente onder aanlevering van voldoende relevante en voor alle potentiële belangstellenden gelijke informatie. De wetgeving stelt geen (informatieve) eisen aan hoe belangstellende bedrijven die belangstelling kenbaar moeten maken. Om die reden levert de markttoets dan ook geen administratieve lasten voor bedrijven op.

ARTIKELSGEWIJS

Artikel I

Onderdeel A

Dit onderdeel specificeert dat het bedrag dat is gemoeid met bijdragen aan de leefbaarheid wordt bepaald aan de hand van zowel de woongelegenheden in eigen bezit van de toegelaten instelling als de woongelegenheden die worden verhuurd op grond van het met onderdeel C nieuw in te voegen artikel 45a.

Onderdeel C

Met dit onderdeel wordt voorgesteld een nieuw artikel 45a op te nemen in Woningwet waarin geregeld wordt dat toegelaten instellingen woongelegenheden van derden mogen toewijzen en verhuren, alsmede beperkte voorzieningen mogen treffen aan gebouwen van derden na daartoe toestemming te hebben verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Deze toestemming kan op grond van het tweede lid en derde uitsluitend worden verleend indien de werkzaamheden zijn gericht op het huisvesten van vergunninghouders en als de opdracht niet langer duurt dan tien jaar. Zoals in paragraaf 2 van het algemeen deel van deze memorie is toegelicht, zullen in het BTIV hieraan nadere voorwaarden worden gesteld.

Onderdeel D

Door de voorgestelde wijziging van artikel 47 van de Woningwet wordt het duidelijk dat de werkzaamheden, bedoeld in het voorgestelde artikel 45a, als diensten van algemeen economisch belang worden aangemerkt.

Onderdeel B en E

Deze onderdelen treden op grond van artikel II in werking vijf jaar na inwerkingtreding van artikel I,onderdeel A en B. Hierdoor komen artikel 45a en verwijzigen naar dit artikel in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, automatisch te vervallen vijf jaar na de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel.

Onderdeel F

Dit artikel regelt het overgangsrecht ten aanzien van werkzaamheden waarvoor op grond van artikel 45a van de Woningwet toestemming is verleend. Op grond van dit artikel is het de toegelaten instelling ook na het vervallen van artikel 45a toegestaan om deze werkzaamheden te blijven uitvoeren gedurende de periode dat daarvoor toestemming is verleend.

Artikel II

Deze wet zal in werking treden op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, waarbij rekening zal worden gehouden met de Wet raadgevend referendum. Artikel I, onderdeel B, E en F, treedt pas in werking vijf jaar na inwerkingtreding van artikel I, onderdeel A. Daarmee komt het met dit wetsvoorstel in te voegen artikel 45a vijf jaar na de inwerkingtreding ervan te vervallen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok